

**Ruhige 2-Zimmer Wohnung mit Innenhoflage –
Sanierungsobjekt nahe MedUni Wien**



Objektnummer: 6352/2543

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,98 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	F 203,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,92
Kaufpreis:	144.500,00 €
Betriebskosten:	59,59 €
USt.:	5,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

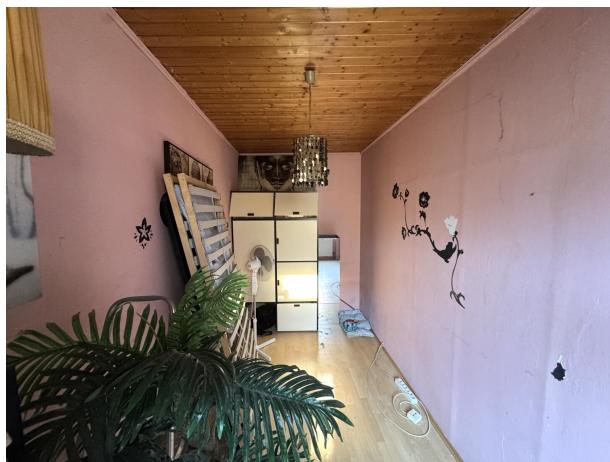
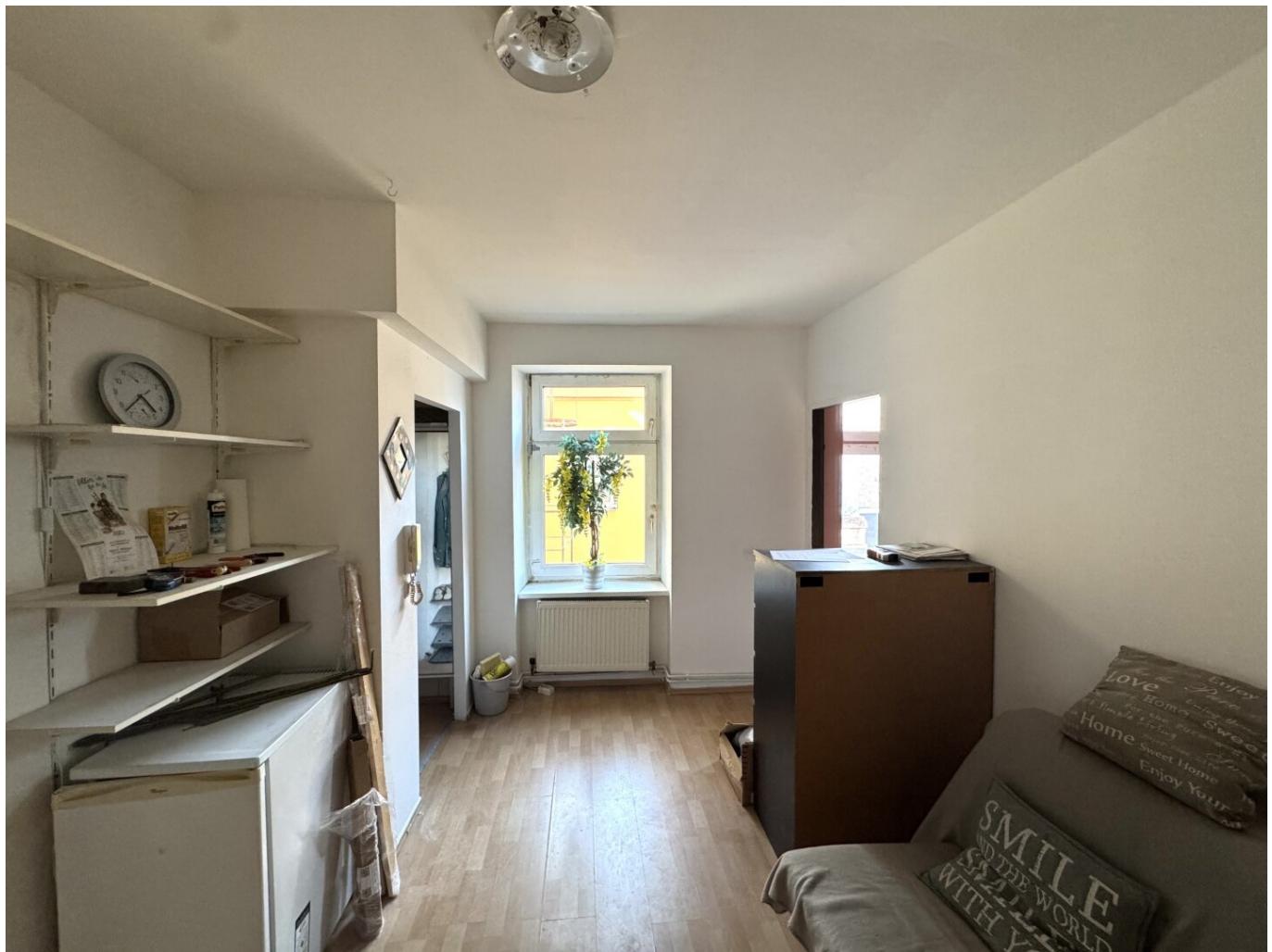
Ihr Ansprechpartner



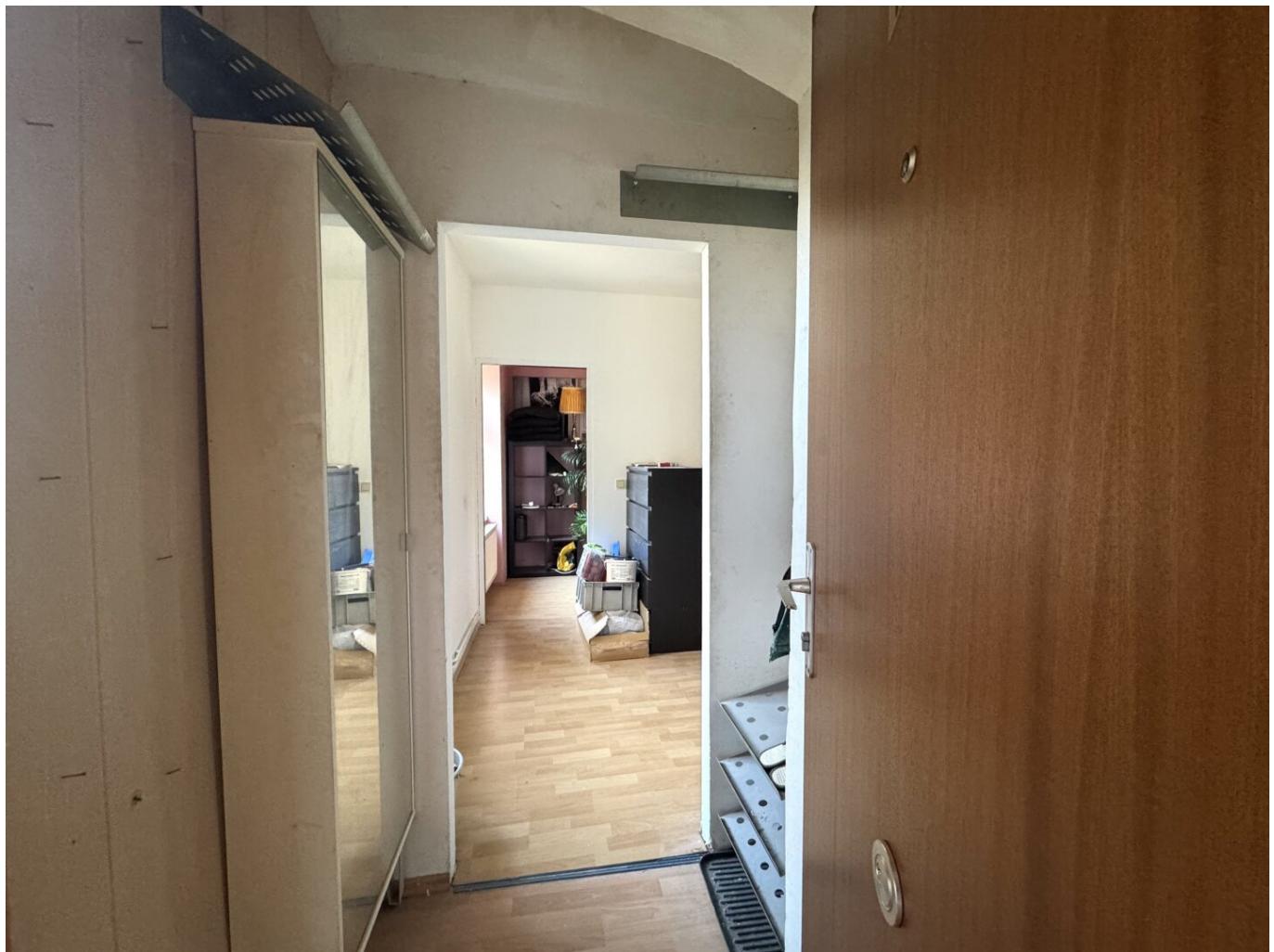
RELIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

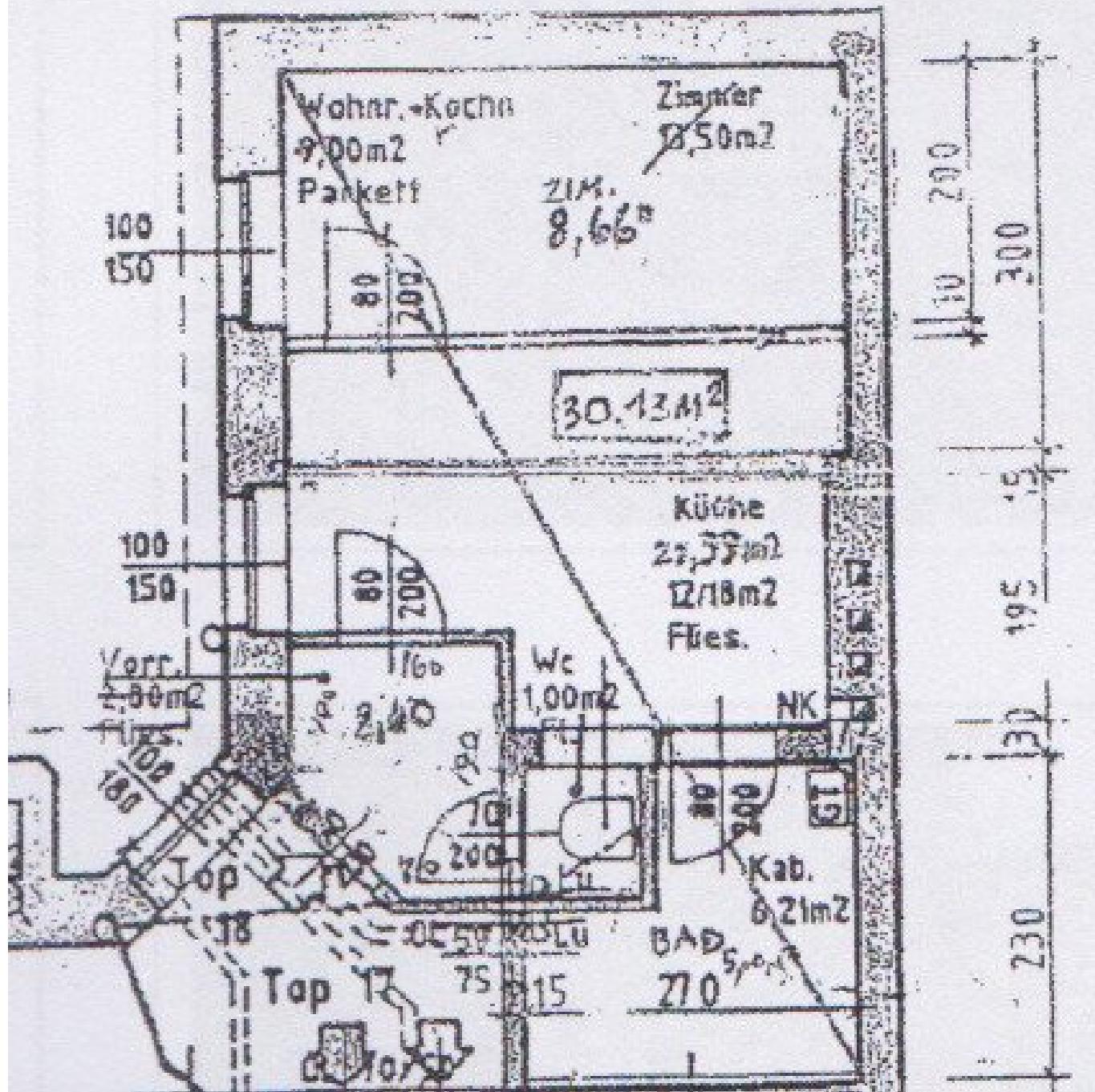
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien







133



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ruhig gelegene 2-Zimmer Wohnung in einem gepflegten Wohnhaus in der Bergsteiggasse im 17. Wiener Gemeindebezirk. Sämtliche Wohnräume blicken in den Innenhof des Hauses. Zudem ist die Wohnung südseitig ausgerichtet, wodurch sie trotz urbaner Lage durch eine außergewöhnlich ruhige, aber auch helle und freundliche Wohnatmosphäre besticht.

Die derzeitige Raumaufteilung umfasst zwei getrennt begehbarer Zimmer, ein separates WC sowie einen weiteren Raum, der bisher als Küche und Bad genutzt wurde. Vor einem Bezug ist die Wohnung zu räumen und umfassend zu sanieren, wodurch sich ideale Voraussetzungen für Eigennutzer mit individuellem Gestaltungsanspruch oder aber für Investoren mit Fokus auf Wertsteigerung ergeben.

Das Haus wurde laufend instand gehalten, zuletzt wurden die Steigleitungen erneuert. Verputzarbeiten in den allgemeinen Flächen sind noch ausständig und laut Auskunft der Hausverwaltung für das Jahr 2026 geplant. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute öffentliche Anbindung sowie die Nähe zur Innenstadt und zur Medizinischen Universität Wien. Nahversorger, Gastronomie und Grünflächen befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gute Kombination aus ruhiger Innenhoflage mit einem durchdachten Grundriss, solider Altbausubstanz und hohem Entwicklungspotenzial in einer gefragten Wohngegend. Außerdem profitiert die Lage von der bereits in Entstehung befindlichen Station der U5, welche nur wenige Gehminuten entfernt gebaut werden soll.

Die Vorschreibungen der Hausverwaltung belaufen sich monatlich auf 98,32 €. Darin sind die Kosten für die gesetzlich dotierten Rücklagen bereits enthalten.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen zu Hause gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns über das Kontaktformular oder telefonisch unter der angegebenen Nummer.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap